مجلّهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، سال چهاردهم، شمارهٔ ۱، بهار و تابستان ۱۳۹۵، شمارهٔ پیاپی ۲۶

ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب (نمونهٔ موردی: مسکن مهر۲۲ بهمن شهر زنجان)

افشین بهمنی (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تهران، تهران، ایران)
afshin.bahmani@yahoo.com
صفر قائدرحمتی (استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران، نویسنده مسئول)
safarrahmati@modares.ac.ir

صص ۶۵ - ۴۷

چکیده

اهداف: هدف پژوهش حاضر ارزیابی میزان مطابقت مسکن مهر با شاخص‌های کیفی مسکن مناسب است.

روش: این تحقیق از نوع کاربردی بوده و ماهیّت آن به صورت توصیفی- تحلیلی است، شیوهٔ گردآوری اطّلاعات نیز به دو روش کتابخانه‌ای و مشاهدهٔ میدانی بوده و ابزار جمع‌آوری اطّلاعات در روش میدانی، به صورت پرسش‌نامه، مصاحبه و مشاهدهٔ حضوری بوده است. جامعهٔ آماری تحقیق، مسکن مهر ۲۸۵ واحدی ۲۲ بهمن شهر زنجان بوده که با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی و فرمول اصلاح‌شدهٔ کوکران، ۹۹ واحد مسکونی به‌عنوان نمونه انتخاب شده‌اند. بعد از توزیع پرسش‌نامه و جمع‌آوری اطّلاعات، برای تجزیه و تحلیل آمار به دست آمده، از آزمون t تک‌نمونه‌ای و همبستگی پیرسون در محیط نرم‌افزار spss استفاده شده است.

نتیجه‌گیری: نتایج به‌دست آمده از آزمون t نشان داده است که مسکن مهر مورد بررسی، با هیچ‌کدام از شاخص‌های ابعاد کیفی مسکن مطابقت نداشته و این میزان در همهٔ آن‌ها کمتر از حد معمول (۳) بوده است. نتایج حاصل از ضریب همبستگی پیرسون، نشان‌دهندهٔ وجود رابطهٔ معنادار بین ابعاد اقتصادی و کالبدی (۰/۳۵)، فرهنگی و کالبدی (۰/۵۷)، فرهنگی و زیست محیطی(۰/۳۳) و زیست‌محیطی و

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۸/۱۸ تاریخ تصویب: ۱۳۹۴/۰۲/۱۵

کالبدی (۰/۵)، بوده است؛ در نتیجه می‌توان گفت کـه مسـکن مهـر ۲۲ بهمـن شـهر زنجان، رضایت‌مندی ساکنین را در پی نداشته است.
کلیدواژه‌ها: مسکن، مسکن مهر، مسکن مناسـب، مسـکن مهـر زنجـان، شـاخص‌هـای مسکن.

۱. مقدمه

نوع و شکل مکانی که انسان‌ها در طول تاریخ به‌عنـوان محـل اسـکان خـود برگزیـده‌انـد، تغییرات تدریجی و مداوم داشته است. این تحوّلات همواره در جهت رفاه انسـان‌هـا صـورت گرفته است. وقتی صحبت از مسکن می‌شود، منظور سطحی وسیع‌تـر از خانـه اسـت (شـیعه، ۱۳۸۹، ص. ۲۰۷) و چیزی بیش از یک سرپناه کاملا فیزیکی است، در واقـع سـرپناه مناسـب؛ یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیّت مناسـب (پورمحمّـدی، ۱۳۹۲، ص. ۲۱). در ارتباط با مسألهٔ مسکن، ایجاد توازن، نیازهای سکونتی خـانوار و ضـرورت‌هـای توسعهٔ اقتصادی و اجتماعی مهم‌ترین شاخص‌ها در این زمینه است (زیـاری، ۱۳۸۹، ص. ۸٤). در واقع، در بعد کیفی بیشتر به جنبه‌های کالبدی مسکن توجّـه مـی‌شـود (شـیعه، ۱۳۸٤، ص. ٦۳). امروزه مسکن و مسائل مربوط به آن به‌عنوان یک مسألهٔ جهـانی مطـرح اسـت (بکلـی[1]، ۲۰۰۳، ص. ۲۳۷) و به یکی از مسـائل حـاد کشـورهای در حـال توسـعه تبـدیل شـده اسـت (پورمحمّدی، ۱۳۹۲، ص. ۱). وجود اقشار کم‌درآمد و نیـاز آن‌هـا بـه مسـکن، در بسـیاری از شهرهای کشورهای جهان سوم، باعث شکل‌گیری سکونت‌گاه‌هایی شده که از پایین‌ترین سطح کیفیتـی برخوردارنـد. در کشـورهای پیشـرفته، مسـکن بعـدی از رفـاه اجتمـاعی اسـت و برنامه‌ریزی‌های توسعهٔ مسکن بر بهبود کیفی متمرکـز اسـت (غـازی، ۱۳۷٤، ص. ۹۳)، امّـا در کشورهای در حال توسعه، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن مدیریت جامع ملّی و افزایش شتابان جمعیّت، تأمین مسکن در این کشورها را به شکل پیچیـده و چندبعـدی درآورده است (وود فیلد[2]، ۱۹۸۹، ص. ۵). افزایش شتابان نرخ شهرنشینی در ایران به افـزایش تقاضای مسکن در سطح شهرهای بزرگ منجر شده است (عابدین درکـوش، ۱۳۷۹، ص. ۱۵). این فرایند ناشی از دگردیسی نسلی- سنی جمعیّت است که الزامات و ضـرورت‌هـای خـاص

1. Buckley
2. Woodfield

خود را فرامی‌خواند (سام استاد[1]، ۲۰۰۵، ص. ۳۳). دولت نهم با مطرح ساختن طرح مسکن مهر در قالب تولید انبوه مسکن برای دهک‌های درآمدی پایین جامعه با شیوهٔ تولید تعاونی گامی در راستای عملی ساختن اصول ۳۱ و٤۳ قانون اساسی و همچنین مادهٔ ۹۵ بند (و) قانون برنامهٔ چهارم توسعه که حمایت از تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای اقشار آسیب‌پذیر و گروه‌های کم‌درآمد را به‌عنوان یکی از وظایف دولت مورد تأکید قرار داده است (چگنی، ۱۳۸۹، ص. ۲۱) برداشته است. شهرستان زنجان از جمله نقاط شهری ایران است که سیاست احداث واحدهای مسکونی مهر در آن اجرا شده است. از این رو هدف اصلی پژوهش حاضر، ارزیابی میزان مطابقت مسکن مهر با شاخص‌های کیفی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- زیربنایی و زیست‌محیطی مسکن و نمونهٔ موردبررسی نیز مجموعهٔ مسکونی ۲۸۵ واحدی ۲۲ بهمن این شهر بوده است. اهمیّت و ضرورت پرداختن به بحث حاضر این بوده که ضمن تعیین شاخص‌های کیفیت زندگی از بعد مسکن، مشکلات و تنگناهای موجود در این زمینه مشخّص شده و برنامه‌ریزان را جهت ارتقاء همه‌جانبهٔ مسکن یاری می‌دهد.

۲. پیشینهٔ پژوهش

زنجانی، گلکار و محمّدی (۱۳۹۰) در تحقیقی به بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر شهرستان کرج پرداخته‌اند. جامعهٔ آماری تحقیق، کلیهٔ تعاونی‌های مسکن مهر آزاد شهرستان کرج بوده است که با استفاده از روش نمونه‌گیری سهمیه‌ای، ٤۸ تعاونی انتخاب شده‌اند. نتایج تحقیق بیانگر آن بوده است که مردان سرپرست خانوار با توجّه به سطح تحصیلاتشان و میزان درآمد و وضعیت اشتغالشان دارای پایگاه اجتماعی و اقتصادی پایینی هستند که ٤۰درصد از آن‌ها با گذشت ۲۵ سال از زمان ازدواجشان هنوز نتوانسته‌اند سرپناهی برای خانوادهٔ خویش فراهم کنند. در تحقیقی دیگر محمّدی و حسینی (۱۳۹۰) به ارزیابی اثرات اجرای مسکن مهر در نقاط شهری استان کردستان پرداخته‌اند و مسکن مهر را به‌عنوان یکی از سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد قلمداد کرده‌اند. روش تحقیق آن‌ها به صورت توصیفی- تحلیلی و شیوهٔ گردآوری اطّلاعات به دو روش اسنادی و مشاهدهٔ میدانی بوده است. نتایج تحقیق بیانگر آن بوده است که مسکن مهر در ابعاد کالبدی، اقتصادی و عدالت اجتماعی، به اهداف خود

1. Sommestad

خواهد رسید، امّا از نظر زیست‌محیطی و اجتماعی عملکرد مطلوبی نخواهد داشت سلطان‌پناه و حسینی (۱۳۹۱) در تحقیقی تحت عنوان کیفیت (QFD)، در ارزیابی کیفی پروژه‌های ساختمانی مسکن مهر سنندج از دو رویکرد استراتژیک و عملیاتی(QFD) استفاده کرده‌اند. در رویکرد استراتژیک بیشتر به بعد کلان مفاهیم کیفی پرداخته شده است و به گسترش کیفیت در سطح مدیریتی فرایند تولید و خدمات توجّه کرده‌اند. نتایج تحقیق نشان داده است که نقش سه عامل طراح، مجری و سازمان مسکن در احداث مطلوب پروژهٔ مسکن مهر یکسان بوده است و همچنین شاخص کیفیت پروژهٔ (QPI) اجراشدهٔ مسکن مهر شهر سنندج، حدود ۵۳٪ بوده است. صلواتی و رازپور (۱۳۹۲) تحقیقی را تحت عنوان ارزیابی مسکن مهر بهاران با رویکرد توسعهٔ پایدار شهری در شهر سنندج انجام داده‌اند. نتایج حاصل از پژوهش نشان داده است که طرح اجرایی مسکن مهر در زمینه‌های اقتصادی و زیست‌محیطی تا حدّی قابل قبول بوده و در زمینهٔ ابعاد اجتماعی توسعهٔ پایدار عملکرد مطلوبی نداشته است، همچنین روند اجرایی تا حدّ زیادی مغایر با اصول توسعهٔ پایدار شهری بوده است. رضایی و کمائی زاده (۱۳۹۱) در مقاله‌ای به ارزیابی میزان رضایت ساکنین از مجتمع‌های مسکونی شهر یزد پرداخته‌اند. برای تجزیه و تحلیل اطّلاعات از آزمون[۱] و همبستگی پیرسون[۲] در محیط نرم‌افزار spss استفاده شده است. نتایج تحلیل حاکی از آن بوده است که میزان رضایت‌مندی ساکنان از مسکن مهر در حدّ متوسّط بوده است و ساکنان از شرایط اقتصادی (خرید و تسهیلات) مسکن، ابراز نارضایتی کرده‌اند.

۳. روش شناسی

۳. ۱. روش تحقیق

این تحقیق از نوع کاربردی-توسعه‌ای و روش آن توصیفی-تحلیلی است. گردآوری اطّلاعات به صورت کتابخانه‌ای، مشاهدهٔ میدانی و طرح پرسش‌نامه بوده است. پرسش‌های مطرح‌شده با توجّه به شاخص‌ها و مؤلفه‌های مربوط به ابعاد مختلف کیفیت مسکن (اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و زیربنایی- کالبدی) بوده است. برای تجزیه و تحلیل اطّلاعات حاصل شده، از آزمون t تک‌نمونه‌ای و ضریب همبستگی پیرسون در محیط نرم‌افزار spss استفاده

1. Chi-square
2. Pearson correlation

شده است. جامعهٔ آماری تحقیق، مسکن مهر شهر زنجان و نمونهٔ مورد بررسی، پروژهٔ ۲۸۵ واحدی ۲۲ بهمن مسکن مهر این شهر بوده است. نمونه‌گیری به صورت تصادفی بوده و با استفاده از فرمول اصلاح‌شدهٔ کوکران ۹۹ واحد مسکونی به‌عنوان نمونه انتخاب شده است. مبنای پرسش‌نامهٔ تهیّه‌شده، متغیرهای مربوط به هرکدام از ابعاد چهارگانهٔ اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- زیرساختی و زیست‌محیطی بوده است. اطّلاعات مورد نیاز از طریق مصاحبه با مسؤولان، سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، پرسش‌نامه و مطالعات میدانی به دست آمده است.

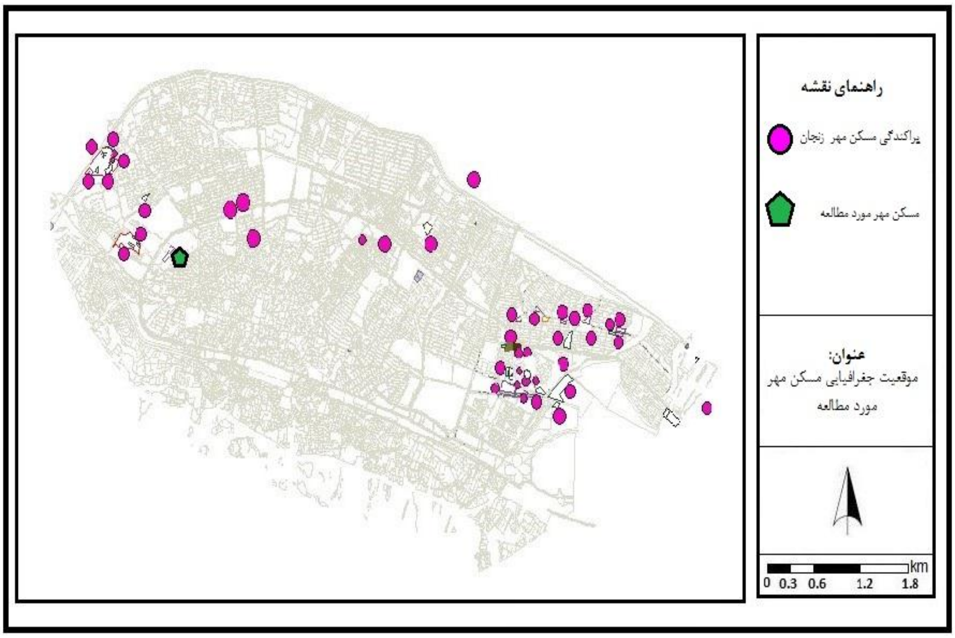
۳. ۲. منطقهٔ مورد مطالعه

محدودهٔ مورد مطالعهٔ این پژوهش مسکن مهر شهر زنجان و به طور موردی مسکن مهر ۲۲ بهمن این شهر است که از اوّلین پروژه‌های اجراشدهٔ مسکن مهر شهر زنجان بوده و عملیات اجرایی آن از سال ۱۳۸۷ آغاز شده است. این مجموعه در قسمت جنوب غربی بافت مسکونی و به‌عبارتی در حاشیهٔ شهر قرار گرفته است و مشتمل بر ۲۸۵ واحد است. این شهرستان به عنوان مرکزیّت سیاسی استان، بیشترین جمعیّت و مساحت استان زنجان را دربرگرفته است و در فاصلهٔ مدارهای ٤٨ درجه و ٢٦ دقیقه تا ٤٨ درجه و ٣٤ دقیقه طول شرقی و ٣٦ درجه و ۳۹ دقیقه تا ٣٦ درجه و ٤١ دقیقهٔ عرض شمالی در منطقهٔ کوهستانی شمال غربی کشور مستقر شده است. جمعیّت شهرستان زنجان با توجّه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ حدود ٣٨٦٨٥١ نفر بوده است (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰). ویژگی ساختاری این شهر از لحاظ فضای مسکونی به این صورت است که بخش مرکزی شهر شامل بافت مسکونی قدیمی و فرسوده بوده و به سمت اطراف شهر، بافت نوساز قابل مشاهده است.

٤. مبانی نظری تحقیق

در ایران سیاستی که طی یک دههٔ گذشته در جهت حمایت و تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه در نظر گرفته شده، برنامهٔ احداث پروژه‌های مسکن مهر بوده که از همان اوایل دولت نهم، با در نظر گرفتن دهک‌های پایین درآمدی، ساخت این پروژه‌ها آغاز شد. بالا بودن قیمت تمام‌شدهٔ واحدهای مسکونی در این دوره و عدم بضاعت مالی اکثر خانوارها برای

خرید مسکن، باعث شد که دولت با در پیش گرفتن راهبردهایی از جمله حذف قیمت زمین و انبوه‌سازی، زمینه را برای خانه‌دارشدن اقشار کم‌درآمد فراهم کند، امّا توجّه صرف به ابعاد کمیتی مسکن، باعث شد تا به شاخص‌های تعیین‌کنندهٔ کیفیت مسکن مناسب توجّهی نشود که این امر در نهایت نارضایتی ساکنین را به همراه داشته است.



شکل ۱. موقعیّت پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان

٤. ١. تجارب جهانی تهیهٔ مسکن اقشار کم‌درآمد

بانک جهانی در دهۀ ۱۹۷۰ میلادی، اجرای پروژه‌هایی که در آن قیمت تمام‌شدهٔ مسکن در حد توان خرید فقرا باشد را در دستور کار قرار داد (مولازاده، ۱۳۷۵، ص. ۱۲). برای ارزیابی تجارب جهانی تهیهٔ مسکن کم‌درآمدها به چند نمونه اشاره می‌شود.

در شوروی سابق از سال ،۱۹٤٥ دولت با نظام متمرکز، متولی ساخت مسکن شده است. در این راستا دولت چندین پروژهٔ مسکن‌سازی را با توان جمعیّت‌پذیری ۱۰۰۰۰–٦۰۰۰ نفر اجرا کرده است که در آن فقط به کمیّت توجّه شده و هدف اصلی تهیهٔ مسکن اقشار مختلف علی الخصوص کم‌درآمدها بوده است و به کیفیت مسکن توجّهی نداشته است. ایالات متحدهٔ امریکا فاقد یک نظام فراگیر مسکن اجتماعی در مقایسه با اروپا است. در کشور آمریکا تا دهـهٔ

۱۹۸۰، دولت برای تأمین مسکن شهروندان آمریکایی که زیر خط فقر قرار داشته‌اند، سیاست‌های عرضهٔ مسکن عمومی را اعمال کرده است (خدایی و میره، ۱۳۹۰، ص. ٢٤). در سوئد، دولت به گروه‌های کم‌درآمد شهری، وام بلندمدت با یارانهٔ مسکن داده است تا شهروندان بتوانند این مساکن را اجاره یا تملّک کنند (اهری، ۱۳۷۳، ص. ۲۵). در انگلستان، دولت مرکزی برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، به دولت محلّی وام و کمک بلاعوض اعطا می‌کند تا دولت محلّی بتواند با حمایت از گروه‌های کم‌درآمد شهری، سرمایه‌گذاری کند. دولت فرانسه از دهۀ ۱۹۳۰، جهت افزایش توان متقاضیان و وارد کردن آن‌ها در بازار مسکن، به تمام اقشار جامعه برای اجاره یا تملّک واحد مسکونی، یارانه پرداخت می‌کند (مولازاده، ۱۳۷۳، ص. ۲۹). مهم‌ترین سیاستی که در کشور ایران در دهۀ اخیر جهت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در نظر گرفته شد، عملیاتی کردن سیاست مسکن مهر بوده است که با حذف قیمت زمین و اعطای اعتبارات ویژه، دهک‌های پایین درآمدی را مدّنظر قرار داده است.

٤. ۲. مسکن مهر

طرح مسکن مهر به‌عنوان یکی از استراتژی‌های اصلی دولت و با هدف تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای دهک‌های درآمدی پایین جامعه و کنترل قیمت مسکن و زمین به اجرا درآمد. در طرح مسکن مهر دولت زمین‌های در اختیارش را در قالب اجارهٔ ۹۹ساله برای ساخت مسکن در اختیار تعاونی‌ها قرار می‌دهد و با دادن تسهیلات بانکی به آن‌ها انتظار دارد که با احداث خانه در این اراضی اعضای تعاونی صاحب مسکن شوند. گروه هدف تعیین‌شده در این طرح دهک‌های درآمدی ۱ تا ۵ است (عباسی، ۱۳۹۰، ص. ۱۰۱). از جمله اهداف اصلی شکل‌گیری مسکن مهر، تمرکززدایی شهرهای بزرگ، توجّه به نیازها و سرعت افزایش جمعیّت و توجّه به قشر کم‌درآمد جامعه بوده است (ناظمی، ۱۳۹۲، ص. ۳). در راستای تحقّق این اهداف، تعاونی‌های مسکن مهر، با داشتن تشکیلات حقوقی خاص با محدودیت زمانی پنج ساله تشکیل شدند.

٤. ۳. مسکن مناسب

مسکن مناسب، عبارت است از فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیّت، پایداری، دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و زیرساخت‌های اوّلیه از قبیل آب‌رسانی،

بهداشت و درمان، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کـار و تسـهیلات اوّلیه و همچنین زمینهٔ رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده و روابـط همسـایگی را بـرای ساکنانش فراهم می‌کند و مهم‌تر از همه، متناسب با تـوان مـالی خـانوار اسـت (ملکـی، ۱۳۸۲، ص. ٦٢). مسکن دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی، فیزیکی، اقتصـادی، اجتمـاعی، مالی، روان‌شناسی و پزشـکی اسـت (کالینـگ ورث[1]، ۱۹۹۷، ص. ١٦٦) و در بسـیاری مـوارد، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایت‌مندی فرد از سـکونت در محلّـه، مسـکن و شـرایط محیطی آن است (وستاوی[2]، ۲۰۰٦، ص. ۱۸۷). مسکن خوب و مناسب، نشانگر رفـاه عمـومی جامعه اسـت و مسـکن بـد و نـامطلوب منجـر بـه پیامـدهای زیانبـاری از قبیـل بیمـاری‌هـا، بی‌بندوباری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌شـود (رانگـوالا[3]، ۱۹۹۸، ص. ٦٢). در تحقیـق حاضر برای بررسی شاخص‌های کیفی مسکن، ابعاد اقتصادی چهارگانه، اقتصادی، اجتمـاعی- فرهنگی، کالبدی- زیربنایی و زیست‌محیطی در نظر گرفته شده است.

٤. رویکردهای برنامه‌ریزی مسکن

طی سه دههٔ گذشته مسکن اقشار کم‌درآمد همواره با سیاست‌های گوناگون مورد نظر بـوده است. این سیاست‌گذاری‌ها در قالب سه رویکرد اساسی تبیین می‌شود. رویکـرد اوّل، سیاسـت زمین حمایتی است که به دهۀ اوّل بعد از انقلاب تا پایان برنامـهٔدوم مربـوط مـی‌شـود کـه در قالب این سیاست، زمین به صورت انفرادی و تعاونی، با قیمت منطقه‌ای واگذار شـد. رویکـرد دوم، سیاست مسکن حمایتی اسـت کـه در دورهٔ برنامـهٔ سـوم شـکل گرفـت و بحـث قـانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطـرح شـد. بـه دلیل کاستی‌ها و عدم جامعیت سیاست‌های قبلی و بروز مشکلاتی از قبیل بورس‌بازی زمـین و گسترش فیزیکی شهرها، طرح مسکن مهر، سیاستی جدید برای تـأمین اقشـار ضـعیف مطـرح شد. رویکرد سوم، توسعهٔ پایدار در بحث مسکن است که همراه با پرداختن بـه مقولـهٔ قـدرت خرید و توان مالی مردم، ضروری است به مسکن مناسب و عوامل مـرتبط بـا آن نیـز پرداختـه شود و به ارتباط مسکن با اشتغال، خدمات اجتماعی و زیرسـاخت‌هـای دیگـر کـه در جهـت کیفیت بهتر زندگی است، توجّه شود (عزیزی، ۱۳۷٦، ص. ۱۱). برای سـنجش مناسـب بـودن

1. Cullingworth
2. Westaway
3. Rangwala

کیفیت مسکن، باید آن را با شاخص‌های مورد نظر مطابقت داد. شاخص‌های کیفیت مسکن کلیدی‌ترین و مهم‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن محسوب می‌شوند. در این تحقیق برای سنجش میزان کیفیت مسکن مهر، از ١٦ شاخص مهم استفاده شده است که زیرمجموعهٔ ابعاد چهارگانهٔ اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- زیرساختی و زیست‌محیطی بوده است و در پژوهش‌های مشابه نیز بسیاری از این شاخص‌ها، مدّنظر قرار گرفته است. هرکدام از شاخص‌های در نظر گرفته شده دارای چند مؤلفه هستند که مبنای تهیّهٔ پرسش‌نامه بوده و نتایج به دست آمده، حاصل تجزیه و تحلیل این مؤلفه‌ها بوده است.

جدول ۱. ابعاد، شاخص‌ها و مؤلفه‌های کیفیت مسکن مناسب

ابعاد کیفی مسکن مناسب	شاخص‌ها	مولفه ها
اجتماعی - فرهنگی	فرهنگ	میزان تأثیر مسکن در ایجاد و حفظ روابط همسایگی، تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم، همجواری با مکان‌های مذهبی، آموزشی و فرهنگی
	حریم	میزان حفظ حریم شخصی خانوارها
	آسایش و امنیت	تأثیر مسکن در ایجاد آرامش روحی- روانی، مدّت زمان انتظار تا تحویل مسکن، میزان امنیّت در مقابل حوادث مختلف دسترسی به مراکز پلیس و ...
کالبدی - زیربنایی	زیبایی منظر	نوع نمای ساختمان‌ها، نوع دیوار یا حصار حیاط و شیوهٔ محوطه سازی، تناسب زیر بنا با تعداد طبقات
	استحکام	میزان استحکام و عمر بنا، نوع مصالح مصرفی در پی و سازه، نوع مصالح استفاده‌شده جهت جهت عملیات نازک‌کاری، تناسب مصالح استفاد شده با آب و هوای محیط
	تجهیزات و تأسیسات	داشتن تأسیسات آب، برق، گاز و غیره، داشتن تجهیزات اطفاء حریق، دارا بودن تجهیزات گرمایشی و سرمایشی مناسب
	مکانیابی بهینه	مکان‌یابی بهینهٔ مسکن از لحاظ جغرافیایی، برخورداری از انرژی آفتاب و باد، دوری از خطوط گسل و مخاطرات طبیعی
	سازگاری	هماهنگی با کاربری‌های مجاور، دوری از کاربری‌های صنعتی
	دسترسی	دسترسی مناسب به مراکز خرید، دسترسی به حمل و نقل آسان

ادامه جدول ۱

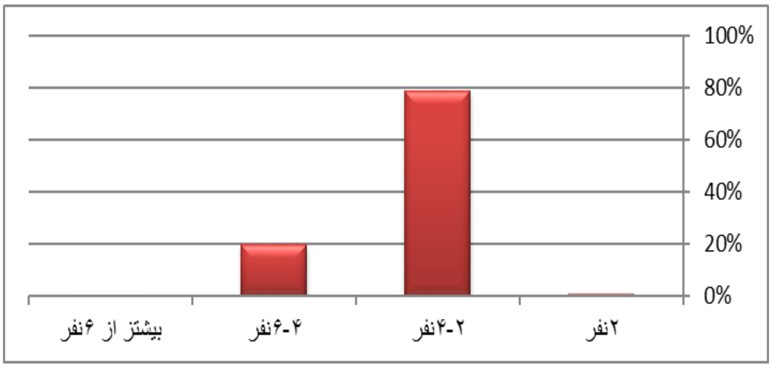
ابعاد کیفی مسکن مناسب	شاخص‌ها	مولفه ها
زیست محیطی	فضای سبز	نزدیکی به فضای سبز و فضای باز و مراکز گذران اوقات
	آلودگی	میزان آلودگی صوتی یا تصویری، نوع سیستم جمع‌آوری زباله
	منابع طبیعی	عدم همجواری با زمین‌های مستعد کشاورزی و غیره، نزدیکی به منابع اولّیه و ضروری مثل آب
اقتصادی	درآمد	تناسب درآمد با قیمت مسکن، تناسب درآمد با سطح زیربنای واحد مسکونی، تناسب درآمد با امکانات مسکن
	هزینه	تناسب هزینه با نوع مسکن، تناسب میزان هزینه با نوع امکانات، نحوهٔ بازپرداخت وام مسکن
	فاصله	فاصلهٔ مناسب مسکن تا محل کار
	نوع مالکیت	استیجاری، شخصی و ...

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

۵. یافته‌های تحقیق

۵. ۱. یافته‌های مربوط به آمار توصیفی (مشخّصات فردی پاسخ‌دهندگان)

میانگین بعد خانوار: این شاخص، رابطهٔ تنگاتنگی با نوع مسکن، تعداد اتاق و زیربنای واحد مسکونی دارد. در این تحقیق، برای ارزیابی بعد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی مهر، ابعاد خانوار به چهار گروه الف) ۲ نفر، ب) ۲-٤ نفر، ج) ٤-٦ نفر و د) بیشتر از ٦ نفر تقسیم شده است. همان‌طور که در (شکل ۲) مشاهده می‌شود، میانگین بیشترین بعد خانوار، مربوط به گروه دوم، یعنی ۲- ٤ نفر بوده است به طوری که ۷۹درصد جمعیّت ساکن در واحدهای مسکونی مهر را شامل شده است؛ در نتیجه می‌توان گفت که کم بودن تعداد اتاق‌ها و سطح زیربنای واحدهای مسکونی، بعد خانوار را به طور مستقیم تحت تأثیر قرار داده است.



شکل ۲. میانگین بعد خانوار ساکن در مسکن مهر

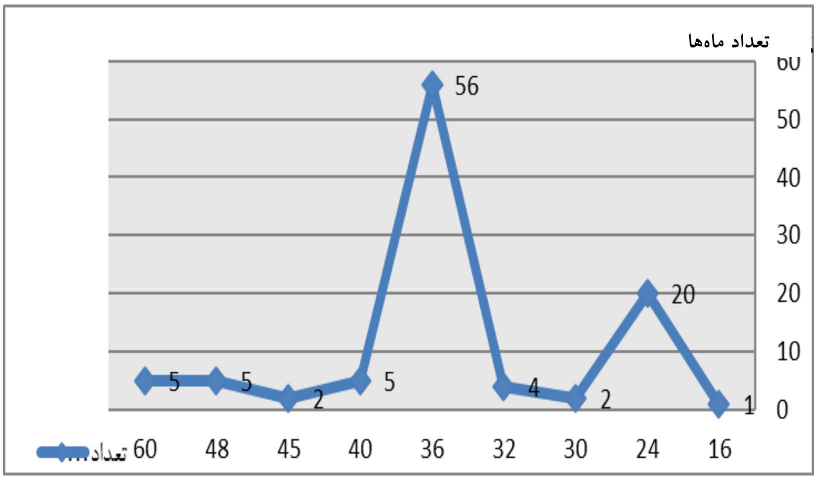
شناخت محدودهٔ سنّی افراد، جهت انتخاب و خرید واحد مسکونی، به همراه عوامل مؤثر دیگر مثل درآمد، بعد خانوار و غیره ضروری است. بر این اساس، افراد به چهار گروه تقسیم شده‌اند. گروه اوّل: کمتر از ۲۰ سال، گروه دوم: ۲۰–۴۰ سال، گروه سوم: ۴۰–۶۰ سال و گروه چهارم: بیشتر از ۶۰ سال. بر اساس نتایج به دست آمده، بیشترین خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی مهر، در گروه سنّی ۲۰–۴۰ سال قرار گرفته‌اند. این آمار حدود ۷۵٪ ساکنین را شامل شده است. در مرتبهٔ بعدی، گروه سنّی ۴۰–۶۰ سال قرار گرفته‌اند که ۲۵٪ از خانوارهای ساکن در مسکن مهر را شامل شده است. میزان جمعیّت در گروه سنّی اوّل و چهارم صفر بوده است؛ بنابراین آمار به دست آمده نشان‌دهندهٔ ساختار سنّی نسبتا جوان ساکن در مسکن مهر است.

میزان درآمد خانوارها رابطهٔ مستقیمی با قیمت تمام‌شدهٔ واحد مسکونی دارد. خانوارهایی که دارای درآمد بالایی هستند، میزان سطح زیربنای واحد مسکونی، تعداد اتاق‌ها، نوع امکانات و تجهیزات و مکان‌گزینی مسکونی بهتری خواهند داشت. در این تحقیق برای سنجش میزان درآمد خانوارها، اقدام به تعریف چهار گروه درآمدی شده است که عبارت است از الف) کمتر از ۵۰۰ هزار تومان، ب) ۵۰۰– ۱ میلیون تومان، ج) ۱–۱,۵۰۰هزار تومان، د) بیشتر از ۱,۵۰۰ هزار تومان. نتایج حاصل از میزان درآمد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی مهر، به همراه اطّلاعات بیشتر در (جدول ۲) نشان داده شده است.

جدول ۲. درآمد ماهیانهٔ خانوارها، سابقهٔ مستأجری و نوع سکونت

میزان درآمد	فراوانی (درصد)	سابقهٔ مستاجری		سند به نام	
		بله	خیر	بله	خیر
کمتر از ۵۰۰هزار تومان	٪۲٤	٪۹۷	٪۳	٪۳٤	٪٦٦
۵۰۰ تا ۱میلیون تومان	٪٦۷				
۱ تا ۱میلیون و ۵۰۰هزار تومان	٪۹				
بیشتر از ۱میلیون و ۵۰۰هزار تومان	٪۰				

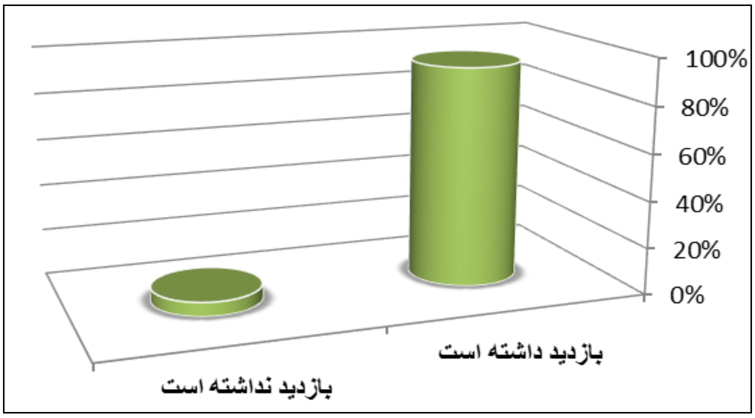
مدّت زمان انتظار برای تحویل واحدهای مسکونی مهر، یکی از مولفه‌های بسیار مهمّی است که تعیین‌کنندهٔ میزان رضایت مردم از مسکن مهر بوده است. یافته‌ها نشان داده است که حدود ٥٦ درصد متقاضیان مسکن مهر، ٣٦ ماه برای تحویل واحد مسکونی منتظر مانده‌اند. این عامل نقش تعیین‌کننده در میزان رضایت ساکنان واحدهای مسکونی مهر داشته است. همچنین حدود ٢٠ درصد متقاضیان، ٢٤ ماه برای اسکان در واحدهای مسکن مهر انتظار کشیده‌اند. این آمار حتّی به ٦٠ ماه نیز رسیده است، امّا تعداد افراد واقع در این گروه کم‌تر بوده است. شکل ٣ بیانگر این واقعیّت است.



شکل ٣. ماه‌های انتظار متقاضیان برای تحویل مسکن مهر

داشتن حق انتخاب به خصوص در زمینهٔ مسکن، امری اجتناب‌ناپذیر است. برای هر شخصی، بازدید و انتخاب مکانی که قصد سکونت در آن را دارد، یک حقّ بدیهی است؛

بنابراین برای ارزیابی میزان رضایت ساکنان از نحوهٔ انتخاب و بازدید قبلی واحدهای مسکونی که در آن سکونت دارند، پرسش‌هایی مطرح شد که نتایج همان‌طور که در (شکل ٤) نشان داده شده است، گویای آن است که ٩٤ درصد ساکنین واحدهای مسکونی مهر، از نحوهٔ بازدید قبلی رضایت داشته‌اند.



شکل ٤. درصد بازدید قبلی از واحد مسکونی

۵. ۲. یافته‌های مربوط به آمار استنباطی

بررسی مطابقت مسکن مهر با شاخص‌های کیفی (اقتصادی، فرهنگی- اجتماعی و زیربنایی- کالبدی) مسکن و تحلیل میانگین عددی حاصل از تحلیل مطابقت مسکن مهر با شاخص‌های کیفی (اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- زیربنایی و زیست‌محیطی) مسکن در ابعاد چهارگانه نیز مبیّن پایین بودن این ابعاد است. براساس آزمون t تک‌نمونه‌ای با احتساب دامنهٔ طیفی موجود که بین ۱ تا ۵ و براساس طیف لیکرت در نوسان است، این میزان برای تمامی ابعاد کمتر از شرایط مطلوب (۳) ارزیابی شده است. این تفاوت در سطح آلفا ۰/۰۱ معنادار است و تفاوت آن‌ها از مطلوبیّت عددی نیز به شکل منفی ارزیابی و برآورد شده است.

جدول۳. تحلیل مطابقت مسکن مهر با شاخص‌های کیفی مسکن

One-Sample Test						
ابعاد	Test Value = ۳					
	t	**df**	**Sig. (۲-tailed)**	**تفاوت میانگین**	**سطح معناداری ۹۵٪**	
					پایین‌ترین	**بالاترین**
اقتصادی	-۸,۷٤٦	۹۹	۰,۰۰۰	-.۵۸۷۵۰	-.۷۲۰۸	-.٤۵٤۲
فرهنگی	-۱۰,۰۱۳	۹۹	۰,۰۰۰	-.۵۱٦٦۷	-.٦۱۹۱	-.٤۱٤۳
کالبدی	-٦,۵٦۳	۹۹	۰,۰۰۰	-.۳٦٦۰۰	-.٤۷٦٦	-.۲۵۵٤
محیطی	-.٤٦۹	۹۹	.٦٤۰	-.۰۳۳۳۳	-.۱۷٤۵	-.۱۰۷۸
کل	-۸,۸۲۱	۹۹	۰,۰۰۰	-.۳۷۵۸۸	-.٤٦۰٤	-.۲۹۱۳

بر اساس نتایج جدول فوق، تفاوت معناداری بین شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب و مسکن مهر موجود وجود دارد، به طوری که در بعد اقتصادی یافته‌ها مبیّن آن بوده است که تناسبی میان میزان هزینه و قیمت مسکن با نوع امکانات و مصالح استفاده‌شده وجود ندارد. در بررسی شاخص‌های فرهنگی- اجتماعی مسکن مهر نیز وضعیّت مطلوبی مشاهده نشده است، به طوری که این نوع مسکن نتوانسته است در ایجاد و حفظ روابط همسایگی عملکرد مطلوبی داشته باشد. از آن‌جاکه حفظ حریم خصوصی(صوتی و بصری)، یکی از مهم‌ترین الزامات مسکن مناسب است، نتایجی که از پرسش‌شوندگان حاصل شده است ابراز نارضایتی، نبود آسایش روحی و روانی و عدم برخورداری از حریم خصوصی مطمئن را نشان داده است، به طوری که بسیاری از ساکنان به شدّت از این وضعیّت ابراز نارضایتی کرده‌اند. یافته‌های مربوط به بعد کالبدی مسکن مهر، نشان‌دهندهٔ عدم رعایت اصول معماری و شهرسازی و اصول ایمنی بوده است. استفادهٔ غیرمعمول و نامتعارف از مصالح در سطح نمای داخلی و خارجی واحدهای مسکونی، استفاده از مصالحی مثل پلاستر(سیمان سیاه و سفید) جهت پوشش نمای ساختمان‌ها و نقاشی آن به جای استفاده از مصالح مرغوبی مثل سنگ، کیفیت بسیار پایین نوع مصالح استفاده شده در داخل واحدها از جمله استفاده از کاشی و سرامیک درجه ۳ و نقاشی غیراصولی، برق‌کشی نامناسب و غیراستاندارد، عدم وجود وسایل گرمایشی و سرمایشی مناسب (پکیج)، اختصاص محل پارکینگ ساختمان یعنی طبقهٔ همکف به واحدهای مسکونی و انتقال پارکینگ‌ها به داخل محوطهٔ مسکونی به صورت روباز، پایین

بودن کیفیت آسانسورهای نصب‌شده، مکان‌یابی نامناسب و بدون برنامه به شکلی که اطراف آن به شعاع یک کیلومتر هیچ نوع بافت مسکونی دیده نمی‌شود؛ بنابراین قرارگیری این مجموعهٔ مسکونی در حاشیهٔ شهر و عدم دسترسی مناسب به کاربری‌های مختلف از جملهٔ این مشکلات بوده است. در بعد زیست محیطی نیز مانند ابعاد ذکرشده، عدم برخورداری از فضای سبز، عدم دسترسی آسان به مکان‌های اوقات فراغت و غیره از دیگر مشکلات مسکن مهر شهر زنجان بوده است. بر اساس یافته‌های به دست آمده و ارزیابی‌های انجام‌شده، در پاسخ‌گویی به هدف تحقیق که ارزیابی میزان مطابقت ابعاد مختلف مسکن مهر با شاخص‌های کیفی مسکن بوده است، می‌توان به این نتیجه رسید که واحدهای مسکونی مهر در محدودهٔ مورد مطالعه، هیچ‌گونه مطابقتی با شاخص‌های (اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- زیربنایی و زیست‌محیطی) مسکن مطلوب نداشته است و حدود ۹۰ درصد از ساکنین، از ابعاد مختلف مسکن مهر ابراز نارضایتی کرده‌اند. بیشترین نارضایتی آن‌ها در زمینهٔ ابعاد کالبدی، اختصاص فضا و مکان پارکینگ (همکف) به واحدهای مسکونی، کیفیت بسیار پایین مصالح استفاده‌شده در معماری داخلی و خارجی به خصوص نمای بیرونی و نارضایتی از عدم حفظ حریم خصوصی خانوارها به دلیل نوع معماری و نوع مصالح استفاده شده بوده است؛ بنابراین مسکن مهر محدودهٔ مورد مطالعه، نتوانسته است رضایت ساکنین را از لحاظ ابعاد کیفی مسکن مناسب جلب کند.تحلیل ناپارامتری همبستگی با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون میان ابعاد چهارگانه، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی ، کالبدی- زیربنایی و زیست محیطی در میان خانوارهای دارای مسکن مهر نشان‌دهندهٔ وجود رابطهٔ مستقیم میان بعد اقتصادی با بعد کالبدی، بعد اجتماعی- فرهنگی با بعد کالبدی و زیست‌محیطی است. همان‌طور که (جدول ٤) نشان می‌دهد، با افزایش هریک از ابعاد موجود سایر ابعاد گفته‌شده نیز افزایش معناداری را در سطح آلفا ۰/۰۱ درصد نشان می‌دهند.

جدول ٤. ماتریس همبستگی ابعاد چهارگانهٔ کیفی مسکن مهر

ابعاد	نوع همبستگی	اقتصادی	فرهنگی	کالبدی	محیطی
اقتصادی	Pearson	١	۰,۱۲۲	۰,۳٤٦	۰,۰٥۲
	Sig. (۲-tailed)		۰,۲۲٦	۰,۰۰۰	۰,٦۰۸
	N	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

ادامه جدول ٤

ابعاد	نوع همبستگی	اقتصادی	فرهنگی	کالبدی	محیطی
فرهنگی	Pearson	٠,١٢٢	١	٠,٥٧١	٠,٣٢٩
	Sig. (٢-tailed)	٠,٢٢٦		٠,٠٠٠	٠,٠٠١
	N	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
کالبدی	Pearson	٠,٣٤٦	٠,٥٧١	١	٠,٥١٣
	Sig. (٢-tailed)	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠		٠,٠٠٠
	N	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
محیطی	Pearson	٠,٠٥٢	٠,٣٢٩	٠,٥١٣	١
	Sig. (٢-tailed)	٠,٦٠٨	٠,٠٠١	٠,٠٠٠	
	N	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
همبستگی با سطح معنا داری ١٪					

نتایج حاصل از تحلیل همبستگی میان ابعاد اقتصادی و کالبدی، وجـود همبسـتگی از نـوع مثبت و با ضریب حدودا (٣٥/.) بوده است که بیانگر این است کـه هرچقـدر سـطح درآمـدی خانوارها افزایش می‌یابد، بر نارضایتی مردم از واحدهای مسکونی افزوده می‌شود. بـه عبـارتی دیگر، بیشترین میزان نارضایتی از کیفیت کالبدی واحدهای مسکونی را خانوارهایی داشـته‌انـد که از وضعیّت مالی بهتری برخوردار هستند. با توجّه به جدول فوق، بیشترین میزان همبستگی بین ابعاد فرهنگـی و کالبـدی بـوده اسـت. در ایـن رابطـه، نـوع همبسـتگی مثبـت و ضـریب همبستگی برابر با (٠/٥٧) بوده است. این عدد نشان‌دهندهٔ این واقعیّـت اسـت کـه بـا افـزایش میزان نارضایتی از وضعیّت معماری و نحوهٔ ساخت واحدهای مسکونی مهر، سـطح نارضـایتی از مؤلفهٔ فرهنگی مسکن مهر نیز بیشتر می‌شود، به طوری که نـوع معمـاری، نحـوهٔ سـاخت و مصالح استفاده‌شده با فرهنگ مردم سازگار نبوده و حریم خانوادگی را به خوبی پوشش نـداده است. ارزیابی رابطهٔ بین شاخص‌های بعد اجتماعی- فرهنگی با ابعاد زیسـت‌محیطـی، وجـود رابطهٔ مستقیم بین این دو را نشان داده است. ضریب همبستگی آن‌ها حدوداً (٠/٣٣) بـوده کـه مبیّن این بوده است که هرچه عدم مطابقت شاخص‌های بعد فرهنگی با شاخص‌هـای مسـکن مناسب بیشتر می‌شود، بر میزان نارضایتی از ابعاد زیست‌محیطی نیز افزوده شده است. از سوی دیگر، رابطهٔ میان مؤلفه‌های بعد کالبدی و زیست‌محیطی معنادار و از نوع مستقیم بـوده اسـت،

به عبارتی با مکان گزینی نامناسب و قرار گرفتن مسکن مهر در حاشیهٔ شهری، از میزان دسترسی به فضای سبز و مکان‌های تفریحی و اوقات فراغت کاسته شده است. (جدول ٥)، درصد رضایت از حق اجازهٔ بازدید قبلی، میانگین قیمت تمام‌شدهٔ مسکن و میانگین درآمد ماهیانهٔ خانوارها را نشان می‌دهد.

جدول ٥. اجازهٔ بازدید قبلی، قیمت واحدها و درآمد خانوارها

حق بازدید قبلی	میانگین قیمت واحدهای مسکونی مهر	میانگین درآمد ماهیانهٔ خانوارها
٪٩٤	١٩٠٠٠,٠٠٠(تومان)	٨٠٠,٠٠٠(تومان)

٦. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در مطالعهٔ حاضر برای ارزیابی شاخص‌های مسکن مهر، ابتدا ابعاد چهارگانهٔ اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- زیربنایی و زیست‌محیطی مشخّص شدند، سپس بر اساس این ابعاد، شاخص‌هایی در زمینهٔ مسکن مطلوب در نظر گرفته شد. تعداد نمونهٔ مورد بررسی ٩٩ واحد مسکونی بوده است. پس از توزیع و جمع‌آوری پرسش‌نامه‌های تهیّه‌شده با استفاده از آزمون t تک‌نمونه‌ای، میزان مطابقت مسکن مهر شهر زنجان با شاخص‌های کیفی مسکن مناسب ارزیابی شد. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل اطّلاعات با استفاده از آزمون t، بیانگر آن بوده است که هیچ‌کدام از شاخص‌های ابعاد چهارگانه، وضعیّت مطلوبی نداشته‌اند و در مقایسه با شاخص‌های مسکن مناسب، دارای کیفیت بسیار پایینی بوده است. در بعد اقتصادی، عدم تناسب قیمت و هزینهٔ صرف‌شده با مسکن خریداری شده و در زمینهٔ ابعاد اجتماعی- فرهنگی، نبود امنیّت کافی، عدم عملکرد مطلوب مسکن مهر برای حفظ روابط همسایگی و همچنین از لحاظ ابعاد کالبدی- زیرساختی که بیشترین نارضایتی نیز مربوط به همین بعد بوده است، مشکلاتی از قبیل عدم اختصاص طبقهٔ همکف به پارکینگ، استفاده از مصالح نامرغوب در معماری داخلی و خارجی واحدهای مسکونی، نامناسب بودن نوع مصالح و شیوهٔ معماری برای حفظ حریم خانواده‌ها، مکان‌یابی غیراصولی و حاشیه‌ای شدن مسکن مهر، عدم دسترسی مناسب به انواع کاربری‌ها، یکنواختی شیوهٔ معماری کل واحدهای مسکونی و مصالح استفاده شده در نمای بیرونی، وجود داشته است. در زمینهٔ شاخص‌های مربوط به بعد زیست‌محیطی، عدم دسترسی به فضای سبز و مکان اوقات فراغت، فضای سبز محدود و آلودگی‌های ناشی از

زباله از جمله مسائل این بعد مسکن مهر بوده است. محاسبهٔ ضریب همبستگی پیرسون با سطح معناداری ۱٪، بین بعد اقتصادی و کالبدی از نوع مثبت و به صورت مستقیم بوده است، ضریب به دست آمده حدود (۰/٦) بوده که بیانگر رابطهٔ معنادار، مستقیم و قوی بین این ابعاد بوده است به طوری که با افزایش نارضایتی از میزان حفظ حریم خصوصی و حفظ روابط همسایگی، نارضایتی از نوع معماری و مصالح استفاده شده نیز بیشتر شده است.

کتابنامه

۱. اهری، ز. (۱۳۷۳). تجربهٔ مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر جنبه‌های قابل بررسی با شرایط ایران. *مجموعه مقالات سومین سمینار توسعهٔ مسکن در ایران*. تهران: سازمان زمین و مسکن.

۲. پورمحمدی، م. ر. (۱۳۹۲). *برنامه‌ریزی مسکن*. تهران: سمت.

۳. چگنی، ع. (۱۳۸۹). آثار اجرای برنامه مسکن مهر بر شاخص‌های اقتصادی (در سطح کلان و خرد). *اقتصاد مسکن*، *٤٧*، ۲۲–۳۰.

٤. خدائی، ز.، و میره، م. (۱۳۹۰). مروری برتجارب جهانی در زمینهٔ تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری. *اوّلین کنفرانس اقتصاد شهری ایران*، ۱۳۹۰ (ص. ۱–۱۰). مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.

۵. رضایی، م.ر.، و کمائی‌زاده، ی. (۱۳۹۱). ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتم‌های مسکونی مهر (سایت مسکن مهر فاطمیهٔ شهر یزد). *مطالعات شهری*، *۵*، ۱۳–٢٦.

٦. زنجانی، ح.، گل‌کار، ز.، و محمّدی، ح. (۱۳۹۰). بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر (مطالعهٔ موردی: مسکن مهر شهرستان کرج). *اقتصاد و تعاون*، *۷*، ۸۹–۱۱٦.

۷. زیاری، ک. (۱۳۸۹). مقایسهٔ تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تأکید بر شهر سالم. *تحقیقات جغرافیایی*، *۲۵* (۲)، ۸۳–۱۱٦.

۸. سلطان‌پناه، ه.، حسینی، س. (۱۳۹۱). کیفیت (QFD) در ارزیابی کیفی پروژه‌های ساختمانی (پروژهٔ مسکن مهر شهرستان سنندج). *مدیریت صنعتی*، (۲۱)، ۵٦–٦٦.

۹. شیعه، ا. (۱۳۸٤). *با شهر و منطقه در ایران*. تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.

۱۰. شیعه، ا. (۱۳۸۹). *مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی شهری*. تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.

۱۱. صلواتی، گ. ن.، و رازپور، م. (۱۳۹۲). ارزیابی مسکن مهر بهاران با رویکرد توسعهٔ پایدارشهری (شهرک بهاران سنندج). *اوّلین همایش ملّی جغرافیا، شهرسازی و توسعهٔ پایدار*، ۱۳۹۲ (ص. ۲۵–۳٦)، تهران، دانشگاه صنعت هوایی.

۱۲. عابدین درکوش، س. (۱۳۷۹). ضرورت انبوه‌سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار. *انبوه‌سازان مسکن، ۱*(۱)، ۱۲-۲۰.
۱۳. عباسی، ح. (۱۳۹۰). برنامه‌گریزی در سیاست‌های مسکن ایران: مسکن مهر. *جستارهای شهرسازی، ۳۵*، ۹۸-۱۰۳.
١٤. غازی، ا. (١٣٧٤). بحثی پیرامون اجاره‌بهاء در برنامه‌ریزی مسکن. *مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعهٔ مسکن در ایران.* تهران: سازمان ملّی زمین و مسکن.
۱۵. محمدی، ا.، و حسینی، م. (۱۳۹۰). ارزیابی اثرات اجرای مسکن مهر در نقاط شهری استان کردستان. *سومین همایش ملّی عمران شهری*، ۱۳۹۰، (ص. ۹-١٦). سنندج، دانشگاه آزاد اسلامی.
١٦. مرکز آمار ایران. (۱۳۹۰). سرشماری عمومی نفوس و مسکن زنجان.
۱۷. ملکی، س. (۱۳۸۲). مسکن و توسعه: بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعهٔ مسکن شهر ایلام. *مسکن و محیط روستا، ١٠٤*، ٦٠-۷۵.
۱۸. مولازاده، م. ع. (۱۳۷۳). مروری بر سیاست‌های مسکن اجتماعی در جهان. *مجموعه مقالات سومین سمینار توسعهٔ مسکن در ایران.* تهران: سازمان زمین و مسکن.
۱۹. ناظمی، ا. (۱۳۹۲). بررسی شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب در طرح مسکن مهر (نمونهٔ موردی: استان اصفهان). *اولّین همایش ملّی شهرسازی و معماری در گذر زمان، ۱۳۹۲ (ص. ۲۳-۳۲)*، قزوین، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی.
20. Buckley, R. M., & Kalarickal, J. (2005). Housing policy in developing countries: Conjectures and refutations. *Journal of World Bank Research Observer, world bank Rress obs, 20* (2), 233-257.
21. Cullingworth, B., & Caves, R. (1997). *Planning in the USA: Policies, issues, and processes.* New York: Routledge.
22. Malmberg, B., & Lena, S. (2000). *Four phases in the demographic transition, implications for economic and social development in Sweden.* Paper presented at the SSHA Meeting, Pittsburgh, USA.
23. Rangwala, S. C. (1998). *Town planning.* India: Charatar Publishing House.
24. Westaway, M. S. (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of llife in an informal South African housing settlement. *Habitat International, 30*(1), 175-189.
25. Woodfield, A .(1989). *Housing and economic adjustment*. London: Taylor and Francis.